

LONDON PRIME RESIDENTIAL & LIVING MARKET INTELLIGENCE

PORTFOLIO DEALS | VALUE-ADD OPPORTUNITIES
CANARY WHARF LIVING DISTRICT

Ricerca di mercato elaborata per Corriere della Sera
A cura di Valeria Cusimano, co-Founder

Maggio 2026 | Classificazione: Riservato

EXECUTIVE SUMMARY

Il mercato immobiliare londinese si trova in una fase di correzione storica che rappresenta una finestra di opportunità unica per investitori istituzionali e UHNW. Prime Central London è circa il 25% sotto il picco del 2014 (-24,5% secondo Savills Prime London Index, Q4 2025) — il livello di prezzo più basso da oltre un decennio — mentre i fondamentali strutturali (domanda internazionale, offerta limitata, infrastrutture, liquidità) restano i più solidi in Europa. Contemporaneamente, le più grandi istituzioni finanziarie del mondo stanno consolidando la loro presenza a Londra con investimenti plurimiliardari. JP Morgan sta sviluppando una nuova torre da circa 3 milioni di piedi quadrati a Canary Wharf (investimento stimato in £3 miliardi), che diventerà la nuova sede principale del gruppo nel Regno Unito e il suo maggiore hub europeo — descritta da diversi media (BBC, Guardian) come un "secondo headquarter" a fianco di New York. BlackRock valuta la torre HSBC come nuovo HQ londinese. Visa trasferisce il quartier generale europeo a One Canada Square. Questo report analizza tre aree di interesse: portfolio deals residenziali e Build to Rent, opportunità value-add (incluse conversioni hospitality), e il distretto di Canary Wharf come living district emergente. Per investitori con orizzonte di 5–10 anni interessati a portafogli buy-to-let strutturati, blocchi residenziali o living istituzionale, Londra offre oggi condizioni d'ingresso difficilmente ripetibili.			
~-25% PCL vs picco 2014 Savills Q4 2025 (-24,5%)	£18,1 mld Inv. annuo Central London CBRE (media 10y)	62% Compratori internazionali CBRE / 50+ paesi	3,75% BoE Base Rate da 5,25% (ago 2023)

Fonte: CBRE UK Real Estate Market Outlook 2026, Savills Prime London Index Q4 2025, Bank of England

1. PERCHÉ COMPRARE A LONDRA

1.1 Un mercato in correzione storica

I prezzi di Prime Central London hanno perso il 24,5% rispetto al picco del 2014, secondo il Savills Prime London Index (Q4 2025), portando PCL a circa un quarto sotto i livelli pre-Brexit (picco 2014). Questa è la correzione più profonda e prolungata del mercato prime londinese dalla crisi finanziaria del 2008. Le cause sono strutturali e cumulativamente pesanti:

- Riforma Stamp Duty (dic 2014)** — struttura progressiva che ha colpito le transazioni sopra £1,5 milioni
- Surcharge 3% seconde case (apr 2016)** — costo aggiuntivo per investitori e compratori di pied-à-terre
- Incertezza Brexit (2016–2020)** — tre anni di paralisi politica che hanno congelato il mercato
- Pandemia (2020–2021)** — esodo temporaneo da Central London, flight to suburbs
- Shock dei tassi (2022–2023)** — BoE da 0,1% a 5,25% in 18 mesi, collasso mercato mutui
- Fine regime non-dom (apr 2025)** — esodo UHNW verso Dubai, Monaco, Milano

Tuttavia, questa correzione non riflette debolezza strutturale. Al contrario, Savills Research (aprile 2026) definisce PCL "attractively priced" e nota che "gli eventi recenti rafforzano lo status del Regno Unito come safe haven, in un mercato PCL dove i prezzi sono il 25% sotto il picco del 2014."

1.2 I fondamentali che sostengono la ripresa

Indicatore	Dato	Fonte
Tassi in discesa	Bank Rate da 5,25% (ago 2023) a 3,75% oggi. Oxford Economics prevede 3–3,25% entro fine 2026	Bank of England / Oxford Economics
Salari > Prezzi	Per la prima volta in un decennio, i salari crescono più velocemente dei prezzi immobiliari	Savills (previsione +22% cumulativo 5y)
Domanda internazionale	62% delle transazioni Central London da compratori di 50+ paesi. Richieste US +20% (H1 2025)	CBRE / Rightmove
Offerta strutturale	Housing starts in calo. Knight Frank: "rischio di mercato tra i più carenti di offerta del decennio"	Knight Frank Forecast Sep 2025
Living sectors	Da 11% a 25% del totale investimenti UK. £32 mld previsti nei prossimi 3 anni	Savills UK RE Market Outlook
Volumi commerciali	UK £50-55 mld nel 2025. Volumi EU +18% previsti nel 2026	CoStar / Savills European Outlook

1.3 Previsioni 2026–2030

Fonte	Segmento	Previsione	Nota
Savills	UK Mainstream	+19,7% cumulativo (5y)	+22% crescita salariale prevista
Savills	PCL	+8,1% cumulativo (5y)	Da -25% a circa -17% dal picco
Knight Frank	PCL	+19,2% cumulativo (5y)	Affitti PCL +4%/anno

Knight Frank	Affitti UK	+18,8% cumulativo (5y)	Pressione da Renters Rights Bill
CBRE	Commercial	Aumento attività inv.	Cross-border capital in crescita
JLL	Globale	+19% vol. 2025 YoY	Living sectors >\$250 mld nel 2026

Fonti: Savills Revised Forecasts Jan 2026, Knight Frank UK Housing Forecast Sep 2025, CBRE UK RE Outlook 2026, JLL Global Perspectives Feb 2026

2. PORTFOLIO DEALS & VALUE-ADD OPPORTUNITIES

2.1 Il mercato residenziale prime — Condizioni d'ingresso

Il mercato residenziale prime londinese attraversa una fase di ricalibrazione che crea opportunità eccezionali per acquirenti con capitale strutturato. Il fenomeno è guidato da tre dinamiche convergenti:

Esodo non-dom. Circa il 65% dei venditori super-prime nel 2025 erano non-domiciliati che hanno venduto la residenza principale londinese per trasferirsi in giurisdizioni a tassazione inferiore (Dubai, Abu Dhabi, Milano, Toscana, Monaco, Ginevra). Questo ha immesso sul mercato proprietà di qualità superiore alla media, con metrature più ampie del consueto.

Prezzi realistici. I venditori mostrano crescente disponibilità ad adeguare le aspettative di prezzo al mercato. Lo stock off-market è ai massimi da anni — i venditori seri preferiscono la discrezione. Le transazioni avvengono dove i vendor sono realistici sul prezzo.

Transazioni istituzionali recenti. Norges Bank (fondo sovrano norvegese) ha acquisito il 25% del Grosvenor Mayfair Estate per £306 milioni nel Q1 2025 — un portafoglio di 175 immobili mixed-use a Mayfair. Hines ha venduto un immobile prime su Bond Street per £195 milioni (febbraio 2026). Questi deal confermano che il capitale istituzionale vede valore ai livelli attuali.

La correzione attuale riapre un segmento che negli ultimi dieci anni era appannaggio quasi esclusivo di single family office, fondi sovrani e grandi UHNW. Oggi, con prezzi mediamente il 20-25% sotto i picchi, la soglia di accesso si è abbassata e la qualità dello stock disponibile è significativamente superiore alla media storica.

2.2 Build to Rent (BTR) — L'asset class in ascesa

Il Build to Rent è la storia di crescita più significativa del real estate britannico dell'ultimo decennio. Da un'idea governativa nel 2012 a oltre 100.000 unità completate a fine 2023, il BTR è diventato una fonte indispensabile di alloggi nel Regno Unito.

Metrica	Dato	Fonte
Unità BTR completate a Londra	circa 46.700	BPF/Savills, Q4 2023
Pipeline totale UK (completate + in costruzione + in planning)	circa 267.000 unità	Stima BPF/Savills, Q4 2023
Pipeline prevista entro 2033	fino a circa 360.000 unità	Proiezione JLL / BPF
Premium yield BTR vs PRS locale	+38%	JLL (zone corporate: Canary Wharf, Nine Elms)
Occupancy rate medio stabilizzato	93%	JLL / NAHB Research
Investimenti living sectors previsti UK (3 anni)	£32 miliardi	Savills Investor Survey

I BTR strategicamente posizionati in quartieri corporate come Canary Wharf e Nine Elms generano rendimenti fino al 38% superiori al PRS locale (JLL). La domanda è sostenuta dalla crescita degli affitti (+4%/anno previsto da Knight Frank), dalla diminuzione dei landlord privati (Renters Rights Bill — proposta di riforma a tutela degli inquilini —, requisiti EPC più stringenti), e dalla preferenza crescente per soluzioni abitative professionalmente gestite.

La crescita del BTR ha riportato sul mercato blocchi interi e portafogli da decine di unità, con taglie tipiche a partire da 10–20 milioni di sterline, oggi oggetto d'interesse da parte di family office e club deal privati. Nell'area di Canary Wharf e dintorni, parte dell'offerta uffici è in fase di riposizionamento verso hotel e residenziale, creando una pipeline di operazioni di conversione che interessa operatori specializzati e capitali opportunistici.

3. FOCUS: CANARY WHARF

3.1 Il rinascimento — Dati di fatto

Il racconto prevalente su Canary Wharf come "distretto in declino post-pandemia" è smentito dai fatti. Il 2025 è stato il miglior anno di leasing di Canary Wharf Group in oltre un decennio, con oltre 750.000 piedi quadrati di nuove transazioni. £7 miliardi sono stati investiti in nuovi sviluppi e infrastrutture negli ultimi sei anni, con la presenza di oltre 65 aziende fintech.

Azienda	Tipo di operazione	Dimensione	Note
JP Morgan	Nuova torre 265m (Foster + Partners)	~3M sqft / ~£3 mld	Nuova sede UK, ~12.000 dipendenti
Visa	HQ europeo, One Canada Square	300k sqft / 15 anni	Ingresso estate 2028
Morgan Stanley	Estensione lease	547k sqft	Fino al 2038
Barclays	Estensione HQ UK	1M sqft	Fino al 2039, One Churchill Place
Citibank	Ristrutturazione torre	42 piani	Investimento fino a £1 mld
Deutsche Bank	Nuovo ingresso	250k sqft	Edificio YY
BlackRock	In valutazione torre HSBC	600k+ sqft	8 Canada Square, potenziale nuovo HQ
HSBC	Lease aggiuntivo	11 piani / 15 anni	40 Bank Street (oltre al trasloco)

Fonti: CoStar, Financial Times, City AM, Estates Gazette, Construction Enquirer (2025-2026)

3.2 Il caso HSBC — Contesto strategico

HSBC ridimensiona la torre principale (8 Canada Square) come parte di una ristrutturazione globale sotto il CEO Georges Elhedery, che sta riallocando risorse dall'Occidente verso l'Asia, dove la banca genera oltre il 70% dei profitti. HSBC ha chiuso le attività di M&A; e equity capital markets in UK, Europa e USA, e valuta il taglio di fino a 20.000 posti di lavoro globalmente. Il ridimensionamento immobiliare londinese è un riflesso della strategia aziendale (ritorno alle origini asiatiche della banca, fondata a Hong Kong nel 1865), non un giudizio sul mercato di Canary Wharf. La prova: HSBC mantiene 11 piani a 40 Bank Street con un lease di 15 anni, e BlackRock — il più grande asset manager al mondo — sta valutando di subentrare nella torre liberata.

3.3 Canary Wharf — Mercato residenziale e BTR

Indicatore	Dato	Dettaglio
Prezzo medio residenziale	£542.000 – £602.000	Giugno 2025
Crescita prevista 5 anni	+17–21%	2025–2029
Yield lordo buy-to-let	4–5,5%	Dipende da tipologia
Vertus (CWG BTR platform)	2.000+ residenti attuali	10 George St, 8 Water St, Newfoundland
Nuove unità BTR in pipeline	1.300+ (Charter Street)	2026–2027, progetto KPF
Bellerive House (Lotus Living)	50 appartamenti BTR	Conversione uffici, £40M, finanziato UTB

Student housing (30 Marsh Wall)	1.068 unità	£237M loan (Eldridge Real Estate Credit)
Fascia prezzi nuove costruzioni	£402.500 – £3.995.000	One Park Drive, South Quay Plaza

Fonti: Investropa, Bisnow, Development Finance Today, 1newhomes.com, Rightmove (2025-2026)

I valori di prezzo e yield indicati sono range medi basati su fonti di mercato (Rightmove, 1newhomes, Investropa) e possono variare in funzione di micro-location, specifiche del building e condizioni del singolo deal.

La trasformazione di Canary Wharf da distretto esclusivamente commerciale a quartiere mixed-use è il driver chiave. Wood Wharf, il nuovo quartiere orientale, integra residenziale, retail, spazi verdi e un polo educativo (UCL). La connessione Elizabeth Line (Crossrail) ha ridotto i tempi di viaggio verso il West End a 15 minuti, eliminando lo storico svantaggio di accessibilità.

Per investitori buy-to-let professionali, la combinazione di stock nuovo, canoni sostenuti dal bacino di occupazione high-income e pipeline BTR crea condizioni favorevoli alla costruzione di portafogli scalabili. A Canary Wharf, un budget di 2–4 milioni di sterline consente di assemblare portafogli di 3–6 appartamenti nello stesso development, con gestione centralizzata e profilo di rendimento tipico dei prodotti istituzionali.

Il fatto che operatori globali come JP Morgan, Visa, Barclays e potenziali nuovi HQ come quello valutato da BlackRock scelgano Canary Wharf come base stabile, rafforza la visibilità internazionale del distretto e la sua attrattività per capitali che ragionano in termini di portafogli, non di singola unità.

4. CONCLUSIONI E TESI DI INVESTIMENTO

Il mercato immobiliare londinese nel 2026 presenta una combinazione rara: prezzi prime ai minimi da un decennio, tassi in discesa, fondamentali strutturali solidi, e un flusso di capitale istituzionale che conferma la fiducia nel mercato. Per capitali privati internazionali con orizzonte di 5–10 anni, questa è una finestra di ingresso difficilmente ripetibile.

Residenziale prime (PCL): lo stock off-market di qualità è ai massimi storici, con venditori non-dom disposti a trattare. I prezzi a circa -25% dal picco offrono potenziale di apprezzamento del 15–20% nei prossimi 5 anni (Savills/Knight Frank). Per family office e UHNW, PCL rappresenta la componente di protezione del capitale.

Build to Rent / blocchi residenziali: l'asset class con la crescita più forte nel UK, sostenuta da domanda strutturale, rendimenti superiori al PRS tradizionale (+38% in zone corporate), e pipeline fino a circa 360.000 unità previste entro il 2033. I ticket tipici per blocchi e portafogli partono da 10–20 milioni di sterline, con interesse crescente da parte di club deal e capitali privati strutturati.

Canary Wharf: il rinascimento del distretto è confermato dai fatti. JP Morgan (~£3 mld), Visa, BlackRock, Barclays, Morgan Stanley — tutte le maggiori istituzioni finanziarie stanno consolidando la loro presenza con lease decennali. Per investitori buy-to-let, il distretto offre la possibilità di costruire portafogli scalabili con canoni sostenuti dalla base occupazionale high-income. Crescita residenziale prevista +17–21% in 5 anni.

Le tre aree non sono alternative ma complementari. Un investitore con 5–10 milioni da allocare potrebbe combinare un asset residenziale prime per la protezione del capitale, un mini-portafoglio buy-to-let a Canary Wharf per il reddito, e una quota in un blocco BTR o in un'operazione di conversione hospitality per esposizione opportunistica alla crescita del living istituzionale.

"Per la prima volta in 10 anni, il Prime Central London è circa il 25% sotto il picco del 2014, i tassi sono in calo e le grandi istituzioni stanno aumentando l'esposizione a Londra. Per chi guarda oltre i titoli e ragiona a 5-10 anni, Londra è tornata a essere un mercato dove si compra valore, non solo prestigio."

— Valeria Cusimano, co-Founder · Performa Capital

4.1 Fattori di rischio

Affordability: il rapporto prezzo/stipendio a Londra è di 10,6:1 (ONS, 2025), tra i più alti d'Europa. In miglioramento dal picco del 2022, ma la correzione richiederà anni.

Tassazione: il cumulo di modifiche fiscali degli ultimi 11 anni ha compresso la domanda, specialmente da non-dom.

Incertezza geopolitica: la volatilità globale può ritardare le decisioni di investimento.

Mortgage rates: sebbene in discesa, restano significativamente sopra i livelli pre-2022.

Disclaimer: Questo documento è fornito a scopo puramente informativo e non costituisce consulenza finanziaria, legale o fiscale. I dati citati provengono da fonti pubbliche ritenute attendibili (CBRE, Savills, Knight Frank, JLL, Bank of England, ONS) ma Performa Capital non ne garantisce l'accuratezza o la completezza. Le previsioni sui prezzi e rendimenti sono stime basate su modelli e non rappresentano garanzia di performance futura. Si consiglia di consultare un professionista qualificato prima di prendere decisioni di investimento.

© 2026 Performa Capital. Tutti i diritti riservati. performacapital.co.uk | hello@performacapital.co.uk